

LA COUR CONSTITUTIONNELLE ET L'OBLIGATION D'ENREGISTREMENT

Pierre ROUSSEAU/S.N.P. ARTICLES
PR6279-20120207-120344-SE Article

De Pierre ROUSSEAU, avocat, Président S.N.P. CHARLEROI
(www.snp-charleroi.be)

PHOTO

附 Position du problème dans le cadre des baux de courte durée :

La loi programme du 27/12/2006 a modifié en profondeur le régime de l'enregistrement du bail puisqu'il est imposé l'accomplissement de cette formalité, la sanction du non-respect de celle-ci étant sévère pour le bailleur.

En effet, en cas de non-respect de l'obligation d'enregistrement, depuis le 1^{er} juillet 2007, le locataire peut mettre fin au bail à tout moment avec dispense de l'obligation de donner un congé de trois mois à son bailleur. De surcroît, il n'est plus exposé à une quelconque sanction financière si cette résiliation intervient au cours du premier triennat.

Pour être précis, relevons que, pour pouvoir quitter le bien «à tout moment » et sans aucune sanction financière, il faut que la période de deux mois pour l'enregistrement visée à l'article 32, 5 du C.D.E. (Code de Droit d'Enregistrement) soit écoulée et que le contrat de bail, à l'expiration de ce délai, n'ait toujours pas été enregistré (Art. 3 § 5 alinéa 3).

Mais le problème se posait quant à l'interprétation de ces dispositions dans le cadre d'un bail de courte durée.

La Cour constitutionnelle, dans un arrêt précédant celui que nous commenterons infra, avait été appelé à se pencher sur l'éventuelle différence de traitement entre les preneurs d'un bail de neuf ans et ceux d'un bail de trois ans.

Dans son examen, la Cour constitutionnelle a commencé par souligner que cette différence de traitement repose sur un critère objectif : la durée du bail.

Ultérieurement, elle rajoute que la limitation de cette mesure aux seuls baux de neuf ans « est raisonnablement justifiée puisque la sanction du non-enregistrement du contrat de bail dans le chef du bailleur concerne exclusivement le régime relatif aux délais de préavis des baux et à l'indemnité de préavis qui serait éventuellement due par le locataire à cette occasion, un régime dont l'article 3 § 6 alinéa 2 exclut expressément l'application aux baux de résidence principale de trois ans ou moins. En effet, en juger autrement perturberait l'économie de la différence de régime des contrats de bail de neuf ans et des contrats de bail de trois ans maximum »

Puis, la Cour a continué comme suit :

« Le législateur pouvait partir du principe que les effets civils du non-enregistrement du contrat de bail étaient plus sérieux dans le cas du contrat de bail conclu pour une longue durée de neuf ans que pour les contrats de bail à durée limitée, auquel cas le locataire pourrait se protéger en prenant lui-même l'initiative de procéder à l'enregistrement gratuit ».

增附 Position du problème dans le cadre des baux verbaux :

Relevons préalablement que la loi du 26/4/2007, par l'insertion d'un article 1 bis, a imposé la formalité de l'écrit devant reprendre diverses mentions :

- ▶ Identité de toutes les parties contractantes.
- ▶ Date d'entrée en vigueur du contrat.
- ▶ Mention de toutes les pièces des lieux loués.
- ▶ Montant du loyer.

Mais il n'y a aucune sanction frappant les contrats qui ne seraient pas écrits, l'absence d'écrit n'invalidant pas le contrat de bail, celui-ci pouvant être ainsi prouvé par le versement des loyers.

Certes, « la partie contractante la plus diligente » a la possibilité, selon l'alinéa 2 de l'article 1 bis, de contraindre l'autre partie à dresser, compléter ou signer une convention écrite et requérir si besoin que le jugement vaudra bail écrit.

C'est alors le bail écrit ou le jugement en tenant lieu qui pourrait faire l'objet d'un enregistrement.

Mais que se passe-t-il si aucune partie n'est diligente, le bail restant oral et si on doit constater l'absence d'enregistrement à défaut d'écrit consécutif à l'inertie de chaque partie contractante ?

Y a-t-il dispense pour le preneur entendant mettre fin au bail de notifier un congé renon de trois mois et est-il libéré de l'indemnité qui pourrait être mise à sa charge si son bail vient à expiration au cours du premier triennat ?

Sans grande surprise, la Cour constitutionnelle, dans l'interprétation de la loi portant sur la résidence principale du preneur, considère ce qui suit, en son dispositif :

« Dans l'interprétation selon laquelle il ne s'applique pas aux baux oraux, l'article 3 § 5 alinéa 3 ... (possibilité de partir à tout moment et absence de paiement d'indemnité pour le preneur) viole les articles 10 et 11 de la constitution.

Dans l'interprétation selon laquelle elle s'applique bien aux baux oraux, la même disposition ne viole pas les articles 10, 11 et 23 de la constitution ».

Le résumé de cet arrêt, publié dans le J.T. (Journal des Tribunaux, 14/1/2012, p.34), reprend ce qui suit :

« Pour être compatible avec les articles 10 et 11 de la constitution, l'article 3, § 5 alinéa 3, de la loi relative aux baux à loyer doit s'appliquer aux baux oraux.

Un preneur, qui est lié par un bail oral d'habitation, a tout autant intérêt à bénéficier de la protection prévue par l'article 3 § 5 alinéa 3 de la loi relative aux baux à loyer qu'un preneur qui a conclu un bail écrit, mais non enregistré ».

En conséquence, si le bailleur vante un bail oral, qu'il n'a rien fait « pour le convertir en bail écrit » et qu'il n'est dès lors pas enregistrable, la sanction prévue par la disposition précitée doit lui être appliquée.

En conclusion :

Nous nous permettrons de reprendre l'avis du S.N.P. publié dans la nouvelle édition de l'ouvrage «Propriétaires-locataires, vos droits et vos devoirs » :

« Le S.N.P. a toujours été partisan des baux écrits d'autant plus que la loi sur la résidence principale (pour tous les contrats conclus après le 31/5/1997) prévoit que le loyer ne peut être indexé que si le bail a été établi par écrit.

En outre, un bail verbal est considéré comme étant conclu pour neuf années.

Le S.N.P. conseille de mettre fin aux contrats verbaux existants à la prochaine échéance et de conclure alors un nouveau contrat, éventuellement, de nouvelles conditions.

Si la prochaine échéance est encore lointaine, le bailleur peut soit adopter une attitude d'attente (ce qui comporte un certain risque notamment au vu de l'arrêt de la Cour constitutionnel préchanté), soit établir un écrit à la requête du locataire, soit lui-même prendre l'initiative judiciaire si nécessaire ».